

एम एम कुमार और अजय कुमार मितल, न्यायाधीश के समक्ष
हरमिंदर सिंह और अन्य -- याचिकाकर्ता

बनाम

पंजाब और सिंद बैंक और अन्य, — उत्तरदाताओं

2007 की सीडब्ल्यूपी नंबर 16130

15 अक्टूबर, 2007

भारत का संविधान, 1950 — अनुच्छेद 226 - बैंक कब्जा कर रहा है सुरक्षित/बंधक संपत्ति — नीलामी — याचिकाकर्ता उच्चतम बोली लगाने वाला-25% बोली राशि जमा — बैंक ने याचिकाकर्ताओं को निर्देश 75% की शेष राशि का भुगतान करें- सुरक्षित लेनदार बिक्री की पुष्टि करने के लिए माना कर रहा है — बैंक नीलामी रद्द कर रहा है और याचिकाकर्ताओं को ड्राफ्ट वापस कर रहा है- क्या याचिकाकर्ताओं को सूचित करते हुए कि बिक्री की पुष्टि की जानी थी नीलामी की तारीख से 15 दिनों के भीतर शेष राशि का भुगतान करने पर को बिक्री की पुष्टि के रूप में माना जा सकता है- आयोजित किया की, नहीं — बोली की स्वीकृति पुष्टि के अभाव में एक निष्कर्ष अनुबंध नहीं बन पता है— मूल्य की अपर्याप्तता भी नीलामी रद्द करने के लिए एक वैध आधार बनाती है— याचिका खारिज कर दी गई।

आयोजित किया गया की, प्राधिकृत अधिकारी, — 7 मार्च, 2007 को दिए गए विस्तृत पत्र ने याचिकाकर्ताओं को सूचित किया है कि उन्हें 75% की शेष राशि का नीलामी की तारीख से 15 दिनों के भीतर भुगतान करने की आवश्यकता थी और इसके बाद बिक्री की पुष्टि की जानी थी। इस संचार का बिक्री की पुष्टि के रूप में विचार नहीं किया जा सकता है केवल इसलिए कि शेष राशि का 14 मार्च, 2007 को भुगतान किया गया था। यह अच्छी तरह से तय है कि बोली की स्वीकृति पुष्टि के अभाव में एक निष्कर्ष अनुबंध नहीं बन पता है।

(उपधारा 8 और 9)

अरुण पल्ली, तुषार शर्मा अधिवक्ता के साथ वरिष्ठ अधिवक्ता और संजीव गुप्ता, अधिवक्ता, याचिकाकर्ता के लिए।

एम.एम. कुमार, न्यायाधीश।

- (1)) संविधान के अनुच्छेद 226/227 के तहत यह याचिका 14 मार्च, 2007 (पी -11) के आदेश को खारिज करने के लिए प्रार्थना संपत्ति की नीलामी को एस सी ओ 183, सेक्टर 37-सी, चंडीगढ़ जो 7 मार्च, 2007 को आयोजित किया गया था। याचिकाकर्ता जो थे नीलामी में उच्चतम बोलीदाताओं थे को बोली का 25% जमा करना आवश्यक था

हरमिंदर सिंह और अन्य बनाम पंजाब और सिंद बैंक और अन्य
एम एम कुमार, न्यायाधीश

राशि जो उन्होंने रुपये 43,75,000 में जमा की। बाकी राशि नीलामी की पुष्टि के 15 दिनों के भीतर जमा करना आवश्यक था।

- (2) संक्षेप में तथ्य यह है कि 30 नवंबर, 2006 को प्रतिवादी- बैंक ने वित्तीय संपत्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण और सुरक्षा हित प्रवर्तन अधिनियम, 2002 की धारा 13 (4) (संक्षिप्त में सरफ़्राएसी अधिनियम) को लागू करके सुरक्षित / बंधक संपत्ति जो विवाद में थी को कब्जा कर लिया नियत प्रक्रिया का पालन करने के बाद। प्रतिवादी-बैंक द्वारा अपने उधारकर्ता से जुटाई गई कुल मांग रु 4,42,37,665 / - प्लस ब्याज और लागत। मांग को पूरा करने के लिए संपत्ति बेचने के लिए, उत्तरदाता बैंक ने 3 जनवरी, 2007 को और 1 फरवरी, 2007 को समाचार पत्रों के माध्यम से सार्वजनिक नोटिस जारी किए। रुपये 1,70,00,000 का आरक्षित मूल्य तय किया गया था और 7 मार्च, 2007 नीलामी की तारीख रखी गयी थी।
- (3) याचिकाकर्ताओं को कुछ अन्य किरायेदार के साथ इमारत में किरायेदार कहा जाता है। वे 7 मार्च, 2007 को आयोजित नीलामी में रुपये 1.75 करोड़ के लिए सबसे अधिक बोली लगाने वाले थे। बोली राशि का 25% जमा करने के बाद से जो की रु. 43,75,000 (रु. 8,50,00 + रु। 35,25,000) था याचिकाकर्ता से प्रतिवादी-बैंक द्वारा सुरक्षा हित (प्रवर्तन) नियम, 2002 के नियम 9 के संदर्भ में 75% की शेष राशि का भुगतान करने के लिए 15 दिनों के भीतर पूछा गया ताकि बिक्री का उनके पक्ष में पुष्टि हो सके और कब्जे उन्हें वितरित किया जाए (पी -8)। हालाँकि, 14 मार्च, 2007 को प्रतिवादी-बैंक ने याचिकाकर्ताओं को एक पत्र (पी -11) संबोधित करके नीलामी रद्द कर दी, जो के तहत पढ़ता है: -

"सुरक्षित लेनदार ने देखा है कि पूर्वोक्त संपत्ति की नीलामी के संचालन में कुछ अनियमितताएं निश्चित थी। संपत्ति बाजार में प्रचलित अपेक्षित मूल्य भी प्राप्त नहीं कर सकी। सुरक्षित लेनदार को संपत्ति की नीलामी के संबंध में तीसरे पक्ष से भी कुछ आपत्तियां प्राप्त हुई है। सभी तथ्यों और परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए, सुरक्षित लेनदार ने सुरक्षा हित (प्रवर्तन) नियम, 2002 के नियम 9 के तहत, इस बिक्री की पुष्टि करने से इनकार कर दिया है।

आपके द्वारा दी गई बिक्री राशि के 25% की राशि को बैंकर चेक नंबर 660625 दिनांक 14 मार्च, 2007 रुपये 43,75,000 (रु. चालीस लाख सत्तर केवल पाँच हजार) के लिए के द्वारा आपको वापस कर दिया गया है। इस प्रकार उपरोक्त संपत्ति की नीलामी 7 मार्च, 2007 को रद्द कर दिया गया ।"

(4) 14 मार्च, 2007 को, स्वयं याचिकाकर्ताओं ने एक राशि जमा की रुपये 1,31,25,000 की , प्रतिवादी-बैंक के पास भुगतान आदेश / बैंक ड्राफ्ट से। बैंक ने 15 मार्च, 2007 (P-12) को अपने बैंक ड्राफ्ट भी लौटाए।

(5) याचिकाकर्ताओं ने 16 मार्च 2007 (पी -13 और पी -14) को कानूनी नोटिस / पत्र भेजा। 20 मार्च, 2007 को भी पुलिस को पत्र (पी -15) भेजा गया था प्राधिकृत अधिकारी के खिलाफ। प्रतिवादी-बैंक ने 21 मार्च, 2007 को उस कानूनी नोटिस का जवाब भेजा कहते हुए की ऑक्शन सुबह 11.00 बजे शुरू हुआ था और 45 मिनट के भीतर 11:45 निष्कर्ष निकाला गया था। सुरक्षित लेनदार संतुष्ट है इस बात से कि नीलामी जल्दबाजी में आयोजित की गई थी और बड़ी संख्या में बोलीदाता जो नीलामी में भाग ले सकते थे, अवसर से वंचित रहे। यह दावा किया गया था कि रद्द करके नीलामी बिक्री प्रतिवादी-बैंक मानदंडों और कानून के सिद्धांत का पालन कर रहा था क्योंकि कोई कानूनी या निहित अधिकार याचिकाकर्ता के पक्ष में अर्जित नहीं किया गया है। नीलामी मूल्य का शेष 75% रद्दीकरण के पारित होने के बाद प्राप्त हुआ था जो याचिकाकर्ताओं को भी वापस कर दिया गया था। पुलिस को दिए अपने जवाब में प्राधिकृत अधिकारी ने वहां प्रस्तुत किया है नीलामी में भाग लेने वाले केवल तीन बोलीदाता थे। श्री आर.के. अरोरा, प्रतिवादी-बैंक

महाप्रबंधक के माध्यम के द्वारा भेजी गई शिकायत के अनुसार, किरायेदारों के साथ विवाद में संपत्ति का बाजार मूल्य रु 2.26 करोड़ था और उस नीलामी को कम से कम चार घंटे जारी रखना चाहिए था।

- (6) इसके बाद याचिकाकर्ताओं ने एक सिविल मुकदमा दायर किया जिसमें ए प्रतिवादी-बैंक ने नागरिक प्रक्रिया संहिता, 1908 की धारा 9 और आदेश VII नियम 10 के तहत एक आवेदन दायर किया की, याचिकाकर्ताओं की प्रार्थना की वापसी के लिए अधिकार क्षेत्र निहित होने के कारण। सिविल जज (जूनियर) डिवीजन) चंडीगढ़, ने अपने 7 जून, 2007 के आदेश से अनुमति दी और आवेदन को वापस कर दिया गया था और आदेश दिया की वह डेट रेकव्री ट्रायब्यूनल (दी आर टी) के समक्ष 03 जुलाई 2007 को या उससे पहले पेश हो। याचिकाकर्ता जो पहले ही डीआरटी को संपर्क कर चुके थे उन्होंने जिला न्यायाधीश, चंडीगढ़ के समक्ष अपील दायर की जो 14 सितंबर, 2007 (पी -21) को लागत के साथ उन्होंने खारिज कर दी। विवादित संपत्ति की नीलामी पहले से ही 26 जून 2007 के लिए तैय थी जब अपील प्रस्तुत की गई और नीलामी को रोकने के लिए आवेदन को 18 जून 2007 को खारिज किया गया। उस आदेश को भी इस न्यायालय के समक्ष एक असफल चुनौती दी गई सिविल संशोधन संख्या 3213 2007 की के तहत जिसका निपटान 7 अगस्त 2007 (पी 20) को किया गया था। उन्होंने अतिरिक्त जिला न्यायाधीश (पी -2 आई) के आदेश को क्षेत्राधिकार की कमी के लिए चुनौती नहीं दी है बल्कि उन्होंने इस रिट याचिका को प्राथमिकता दी है।

हरमिंदर सिंह और अन्य बनाम पंजाब और सिंद बैंक और अन्य

एम एम कुमार, न्यायाधीश

- (6) श्री अरुण पल्ली, याचिकाकर्ता के लिए वकील ने तर्क दिया है की एक निष्कर्ष निकाला गया अनुबंध अस्तित्व में आया है जिसे रद्द नहीं किया जा सकता है 14 मार्च, 2007 (पी -11) के अपने पत्र द्वारा प्रतिवादी-बैंक द्वारा। इस संबंध में उन्होंने 7 मार्च, 2007 (पी -8) और 14 मार्च, 2007 (पी -10) के प्रतिवादी संख्या 1 और याचिकाकर्ताओं के बीच हुए आदान-प्रदान के दो संचारों पर आश्रय दिया है और तर्क दिया कि 7 मार्च, 2007 को नीलामी की पुष्टि की गई जब प्रतिवादी नंबर 1 ने याचिकाकर्ताओं को शेष राशि का 75% यानी. रुपये. 1,31,25,000 जमा करने के लिए कहा था। तदनुसार, राशि 14 मार्च, 2007 को बैंक ड्राफ्ट द्वारा जमा किया गया था। आगे प्रस्तुत किया गया कि पत्रों के आदान-प्रदान से एक अनुबंध का भी अनुमान लगाया जा सकता है और दस्तावेज के रूप में इसकी औपचारिक अभिव्यक्ति कानूनी रूप से आवश्यक नहीं है। हमारे द्वारा उठाए गए एक नुकीले प्रश्न पर, वकील ने कहा है कि याचिकाकर्ताओं ने मुकदमा दायर करने के उपाय को छोड़ दिया है और अतिरिक्त जिला न्यायाधीश द्वारा पारित आदेश 14 सितंबर, 2007 (पी -21) को चुनौती नहीं दे रहे है।
- (7) हमने विचार-विमर्श किया है, वकील द्वारा प्रस्तुत की परस्तुतियों पर और विचार है कि तत्काल याचिका योग्यता से रहित है। विचार के लिए सवाल यह है कि क्या पार्टियों के बीच एक निष्कर्ष निकाला गया अनुबंध अस्तित्व में आया है। यह सबसे पहले उपयुक्त होगा बिक्री नोटिस की प्रासंगिक शर्तों का संदर्भ दें, जो इस प्रकार से है: —

"1. पूर्वोक्त संपत्ति ऊपर वर्णित आरक्षित मूल्य के नीचे नहीं बेची जाएगी। इच्छुक बोलीदाताओं को बयाना धन @ 5% आरक्षित मूल्य का चंडीगढ़ में वेतन आदेश के माध्यम से जमा करना आवश्यक

है और वो प्राधिकृत पक्ष अधिकारी पंजाब और सिंद बैंक किसी भी राष्ट्रीयकृत पर तैयार या अनुसूचित बैंक को सम्बोधित होना चाहिए। बयाना धन जमा के साथ कोई ब्याज नहीं होगा। दो उच्चतम बोलीदाता की ईएमडी को बरकरार रखा जाएगा और दूसरों के लिए यह बिक्री की तारीख पर वापस कर दिया जाएगा

2. X X X X X

पंजाब और हरियाणा

2008 (1)

3. सफल बोलीदाता बिक्री की राशि का 25% जमा करेगा 48 घंटे के भीतर पहले से भुगतान किए गए ईएमडी को समायोजित करने की कीमत के संबंध में प्राधिकृत अधिकारी द्वारा स्वीकृति ओ एफ बोली मूल्य भुगतान आदेश / मांग मसौदे के माध्यम से बिक्री अधिकृत है अधिकारी पंजाब और सिंद बैंक हथौड़ा के गिरने के तुरंत बाद किसी भी राष्ट्रीयकृत या अनुसूचित बैंक पर आ गए जो बयाना धन जमा को जब्त कर लिया जाएगा और संपत्ति अगले उच्चतम बोलीदाता को पेश की जाएगी।

4. क्रेता शेष 75% बिक्री मूल्य जमा करेगा प्राधिकृत अधिकारी द्वारा बिक्री की पुष्टि के 15 दिनों या उससे पहले या इस तरह की विस्तारित अवधि के रूप में लिखित रूप में और पूरी तरह से प्राधिकृत अधिकारी के विवेक पर सहमति व्यक्त की गई। निर्धारित के भीतर इस शेष राशि को जमा करने में विफलता के मामले में जमा की गई राशि को जब्त कर लिया जाएगा।

5. सभी संपत्तियों को आयकर अधिनियम, 1961 और नियम जो वह बनाए गए की दूसरी अनुसूची निर्धारित शर्तों के अधीन बेचा जा रहा है। अधिकृत अधिकारी द्वारा उच्चतम बोली को अनुमोदित किया जाएगा।

6. X X X X X

7. X X X X X

8. प्राधिकृत अधिकारी उच्चतम प्रस्ताव को या किसी भी प्रस्ताव को या सारे प्रस्ताव को स्वीकार करने के लिए बाध्य नहीं है और वो बिना कोई कारण देने की आवश्यकता के साथ अपना स्वीकार करने या अस्वीकार करने का अधिकार सुरक्षित रखता है।

(8) शर्त संख्या 4 के अनुसार, याचिकाकर्ताओं को प्राधिकृत अधिकारी द्वारा बिक्री की पुष्टि या इस तरह की विस्तारित अवधि से 15 दिनों के भीतर या उससे पहले बिक्री मूल्य का शेष 75% जमा करना आवश्यक था जैसा की प्राधिकृत अधिकारी के विवेक के अभ्यास से लिखित रूप में सहमति हुई थी। यह ध्यान देने योग्य है कि प्राधिकृत अधिकारी, — पत्र दिनांकित 7 मार्च, 2007 (पी -8) द्वारा याचिकाकर्ताओं को सूचित किया है कि उन्हें तारीख से 15 दिनों के भीतर 75% की शेष राशि का भुगतान करना आवश्यक था उसके बाद नीलामी और बिक्री की पुष्टि की जानी थी। यह पत्र बनाता है दिलचस्प पढ़ना, जो, इस प्रकार, पढ़ता है: -

नीलामी आदेश के सामान्य नियम और शर्तों के नियम और शर्तें नम्बर ३, तुमने रुपए 43,75,000 पहले से ही दे दिए हैं जो की रुपए 8.50 लाख ईएमटी सहित बोली राशि का 25% है। आपकी बोली रु 1,75,00,000 (एक क्रोर सत्तर फाइव लैक्स केवल) के लिए सबसे अधिक है।

हरमिंदर सिंह और अन्य बनाम पंजाब और सिंद बैंक और अन्य

एम एम कुमार, न्यायाधीश

उस पर विचार किया गया है और स्वीकार किए गया है। तदनुसार, आपको की शेष राशि का 75% का भुगतान यानी 1,31,25,000 (एक करोड़ तीस लाख बीस केवल पाँच हजार) रुपए का नीलामी की तारीख के 15 दिन के भीतर भुगतान करना है, ताकि आपके लिए बिक्री की पुष्टि हो सके और संपत्ति का क़ब्ज़ा सरफ़ाएसी अधिनियम, 2002 के प्रावधान के अनुसार आप को सौंपा जा सके।

- (9) उपर्युक्त संचार को बिक्री की पुष्टि नहीं माना जा सकता है केवल इसलिए कि शेष राशि रुपए 1,31,25,000 का 14 मार्च, 2007 को भुगतान किया गया था। यह अच्छी तरह से तय है कि एक पुष्टि के अभाव में सशर्त बोली की स्वीकृति एक संपन्न अनुबंध की ओर नहीं ले जाती है। उस संबंध में निर्भरता माननीय उच्चतम न्यायालय के निर्णय **हरिद्वार सिंह बनाम बागुन सुम्ब्रुई** (1) के उपधारा 8 पर रखा जा सकता है-
- (10) इसके अलावा, अपने पत्र में प्राधिकृत अधिकारी ने 21 मार्च, 2007 तारीख को याचिकाकर्ताओं को भेजा, उन्हें सूचित किया कि सुरक्षित लेनदार ने बिक्री की पुष्टि करने से इनकार कर दिया है क्योंकि नीलामी कानून के तहत आयोजित नहीं की गई थी जो की आवश्यक है। नीलामी की कार्यवाही शुरू हो गई थी सुबह 11.00 बजे और 45 मिनट के भीतर जल्दबाजी में 11.45 बजे तक समाप्त हो गयी जिसके कारण कई बोलीदाताओं को विवाद में संपत्ति के लिए बोली लगाने का अवसर ना मिला। संचार ने यह भी बताया कि कोई कानूनी या निहित अधिकार याचिकाकर्ताओं के पक्ष में अर्जित नहीं किया गया है। कानूनी नोटिस के जवाब में, दिनांक 21 मार्च, 2007 (पी-17), प्रतिवादी नंबर 1 द्वारा भेजा गया, आगे के कारण हैं हाइलाइट किया गया है, अर्थात्, शेष राशि 75% बिक्री राशि प्राप्त हुई थी बिक्री के रद्द होने के बाद, जो कारण बताता है कि क्यों नहीं 14 मार्च, 2007 के आदेश में नीलामी को रद्द करने का संदर्भ दिया गया। नीलामी 7 मार्च, 2007 को हुई थी और इसे रद्द कर दिया गया था 14 मार्च, 2007, जो तथ्य बताता है कि 15 दिनों की समाप्ति से पहले नीलामी रद्द कर दी गई और इसकी कभी पुष्टि नहीं हुई। यह भी स्पष्ट है 23 मार्च, 2007 को पत्र से, प्राधिकृत अधिकारी द्वारा भेजा गया पुलिस अधिकारी कि नीलामी में केवल तीन बोलीदाताओं ने भाग लिया और रुपये 1,70,00,000 के आरक्षित मूल्य के खिलाफ, रुपये 1,75,00,000 की उच्चतम बोली याचिकाकर्ताओं द्वारा लगायी गयी। यह भी बताया गया कि एक शिकायत श्री आर.के. अरोरा से प्राप्त की गयी जिन्होंने कहा की सेक्टर 37-सी, चंडीगढ़ के शाप कूम ऑफिस का बाजार मूल्य रु. 2.25 करोड़ है। शिकायत की एक प्रति पुलिस अधिकारी को भी भेजी गई थी। यह अच्छी तरह से तय है कि कीमत की अपर्याप्तता नीलामी को रद्द करने के लिए एक वैध आधार का गठन कर सकती है, जैसा कि माननीय सुप्रीम न्यायालय द्वारा एक मामले में आयोजित किया गया है।

ऐ आइ आर 1972 एस.सी. 1242

आइ एल आर पंजाब और हरियाणा

2008 (1)

अनिल कुमार श्रीवास्तव बनाम यू.पी. राज्य, (2), निर्णय के उपधारा 13 में, उनके आधिपत्य के तहत बोला गया है कि -

"13. मूल्यांकन तथ्य का प्रश्न है। यह न्यायालय हस्तक्षेप करने के लिए अनिच्छुक है जहां मूल्यांकन प्रासंगिक सामग्री पर आधारित है। (डंकन इंडस्ट्रीज लिमिटेड बनाम यू.पी. राज्य, (2000) 1 SCC 633)। मूल्यांकन और परेशान मूल्य के बीच का अंतर बी सुसीला और अन्य बनाम सरस्वती अम्मल, ऐ आइ आर 1970 मद्रास 357 के मामले में समझाया गया है जिसमें यह कहा गया है एक परेशान कीमत का निर्धारण शायद एक संकेत है संभावित मूल्य जो भूमि को दिया जा सकता है इच्छुक बोलीदाताओं के दृष्टिकोण से प्राप्त हो सकता है। हालांकि, परेशान मूल्य के निर्धारण के बावजूद और इस तथ्य के बावजूद कि एक बोलीदाता ने एक राशि हाय रिजर्व / अपसेट मूल्य की पेशकश की है, बिक्री अभी भी इस माध्यम से एक चुनौती देने के लिए खुला है कि संपत्ति ने उचित मूल्य प्राप्त नहीं किया है और बिक्री को कभी भी खारिज किया जा सकता है आरक्षित मूल्य का निर्धारण पार्टियों के हक को प्रभावित नहीं करता है। इसी तरह, के मामले में ऐ यू नटराजन (डॉ) बनाम इंडियन बैंक, ऐ आइ आर 1981 मद्रास 151 यह आयोजित किया गया है कि अभिव्यक्ति "एक संपत्ति का मूल्य" और "परेशान मूल्य" पर्यायवाची नहीं हैं लेकिन अलग-अलग अर्थ हैं। यह शब्द "परेशान मूल्य" का अर्थ है सबसे कम बिक्री मूल्य या आरक्षित मूल्य। यह एक दुर्भाग्य है की कई मामलों में "मूल्य" शब्द का उपयोग किया गया है परेशान कीमत के संदर्भ में। बिक्री शुरू उच्च कीमत पर करना है तथा बोलीदाताओं की अनुपस्थिति में, कीमत को धीरे धीरे नीचे लाना है जब तक वह अप्सेट प्राइस तक नहीं पहुँच जाती। अप्सेट कीमत तय की गई है बिक्री के आचरण को सुविधाजनक बनाने के लिए। अप्सेट मूल्य का निर्धारण दावेदार को इस बात का प्रमाण जोड़ने से कि भूमि कम कीमत में बेची जाती है नहीं रोकता है।" (महत्व जोड़ा)

(11) उपरोक्त कारणों से, यह याचिका विफल हो जाती है और वही खारिज की जाती है।

R.N.R.

(2) 2004 8 एस एस.सी. 671

अस्वीकरण : स्थानीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के सीमित उपयोग के लिए है ताकि वह अपनी भाषा में इसे समझ सके और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यवहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा।

अरुणिमा चौहान

प्रशिक्षु न्यशियक अधिकारी

(Trainee Judicial Officer)

पंचकुला, हरियाणा

